

# 東鐵過海效應 睇樓量增逾一成

## 代理：業主議價空間縮 有港島客專程尋寶

A16  
地產

大公報

2022年5月30日  
星期一

責任編輯：龍森娣  
美術編輯：鍾偉畧

### 樓市焦點



受惠於新按保上限放寬，價值1000萬至1200萬元的私樓炙手可熱，交投量連續2個月飆升5成。新按保效應，加上適逢東鐵綫過海段通車，沿綫屋苑成為置業人士新寵。其中，沙田區睇樓量增加30%，不少港島客專程前往新界東睇樓。大公報綜合代理放盤資料，發現東鐵沿綫二手放盤量達2255伙，當中有19伙叫價介乎1000萬至1200萬，符合8至9成按揭上限。

大公報記者 林惠芳

根據中原研究部資料，受惠於8成按揭保險的樓價上限放寬至1200萬元，價值1000萬至1200萬元的二手私樓買賣登記量連續2個月跑出，今年4月錄299宗，較3月急升102宗，升幅達51.8%，已連續2個月錄得逾5成的升幅，升勢跑贏大市。

### 沿綫屋苑共2255伙放盤

至於全港二手私樓交投，4月錄3366宗，較3月上升35%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇認為，二手成交量明顯反彈，反映放寬按揭利好樓市氣氛，買家加快入市步伐，由於5月15日東鐵綫過海段通車，交通更為便利，有助帶動二手買賣，估計未來登記將會繼續增多。

鐵路網絡向來為周邊住宅樓價帶來效益，隨著過海綫通車，紅磡站變身兩綫匯聚最強樞紐，東鐵過海段，由紅磡往會展站只需約5分鐘車程，大大縮短交通時間，區內鐵路盤即時受惠。

據中原地产二手住宅網上放盤資料顯示，截至5月17日全港二手放盤量約4.09萬伙，東鐵沿綫鐵路站周邊屋苑放盤佔約2255伙（見配表），其中紅磡站鄰近屋苑盤源約69個，有17個叫價介乎1000萬至1200萬水平。

中原地产周德龍表示，紅磡站鄰近屋苑包括都會軒、半島豪庭及海濱南岸等，其中都會軒只有2房單位供應；半島豪庭戶型選擇較多，提供開放式至4房特色戶間隔，最平實用約677方呎的低層3房戶，入場費1260多萬元；至於海濱南岸主攻2房及3房標準單位，現時最平3房放盤為5座低層C室，實用面積590方呎，開價僅950萬，合乎9成按揭保險申請要求。

周德龍表示，東鐵綫過海段通車後，區內睇樓量上升約1成，其中樓價1200萬以下、符合8成至9成按揭的單位，睇樓量上升15%，部分業主議價空間由5%收窄至1%至3%。

### 紅磡兩綫匯聚 大埔樓價低水

隨着今次通車，由新界前往市區更方便快捷，同屬新界東的沙田及大埔樓私樓明顯得益。美聯物業業務經理鄧浩賢透露，沙田區於通車後的睇樓量急增3成以上，不少客戶來自港島區。由於部分業主趁通車收窄議價空間，甚至「零議價」，所以區內二手成交量與通車前相若，其中沙田中心及好運中心暫時各錄4宗買賣。他又提到，好運中心及希爾頓中心的3房叫價約1000萬左右，選擇較多，合乎9成按揭門檻。

中原地产資深分區營業經理趙愛蓮指



▲沙田廣場華星閣高層單位景觀。

### 東鐵綫附近屋苑二手放盤量

| 鐵路站 | 總放盤量 (伙) | 叫價1000萬至1200萬放盤量 (伙) | 鐵路站 | 總放盤量 (伙) | 叫價1000萬至1200萬放盤量 (伙) |
|-----|----------|----------------------|-----|----------|----------------------|
| 上 水 | 223      | 8                    | 沙 田 | 191      | 10                   |
| 粉 嶺 | 364      | 6                    | 大 圍 | 296      | 11                   |
| 太 和 | 339      | 15                   | 九龍塘 | 259      | 38                   |
| 大埔墟 | 129      | 15                   | 旺角東 | 29       | 1                    |
| 大 學 | 0        | 0                    | 紅 磡 | 69       | 17                   |
| 馬 場 | 0        | 0                    | 會 展 | 82       | 8                    |
| 火 炭 | 192      | 17                   | 金 鐘 | 82       | 3                    |



▲上水皇府山6座高層單位擁開揚的山水遠景。

### 全港二手放盤價格分布

| 樓價          | 放盤量 (伙) |
|-------------|---------|
| 800萬以下      | 19200   |
| 800萬至1000萬  | 7363    |
| 1000萬至1200萬 | 4042    |
| 1200萬至2000萬 | 7162    |

出，東鐵綫過海段通車後，大埔墟一帶屋苑的外區睇樓客明顯增加，以旗下分行為例，外區客佔整體客源約15%，甚至有港島區準買家專程到大埔睇樓，打算購買已補價居屋自住。她認為，大埔樓價比市區低水，今次通車，由大埔直達港島更快捷，料吸引更多外區客進駐。

據中原統計，大埔墟鄰近屋苑最新二手放盤量約129伙，其中15個開價介乎1000萬至1200萬。

位於新界北的上水區，在通車後同樣熱鬧。美聯物業助理營業董事王子超表示，東鐵過海綫通車後，區內二手睇樓量增加15%，惟多個新盤輪流開售，搶去部分二手客源，所以成交量比4月回落約20%，成交呎價則維持不變，市況呈量跌價穩。

他又稱，上水站鄰近屋苑中，以樓齡約16年的皇府山較受惠於新按揭措施，以樓價約1000萬元預算，足以購入一伙大3房單位，例如皇府山6座高層F室，實用面積785方呎，採用3房1套加工人房間隔，業主開價1060萬元，意向呎價13503元。

### 上水站：

- 上水皇府山6座高層F室

實用面積：785方呎

間 隔：3房1套加工人房

景 觀：山景

叫 價：1060萬元

呎 價：13503元

特 點：罕有高層放盤



### 大埔墟：

- 大埔新達廣場3座低層A室

實用面積：620方呎

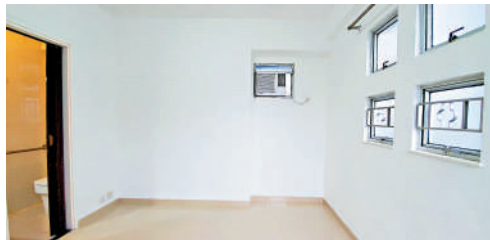
間 隔：3房1套

景 觀：山景及學校景

叫 價：930萬元

呎 價：15000元

特 點：入場費低於1000萬，可申請9成按揭



### 沙田站：

- 沙田廣場華星閣高層4室

實用面積：612方呎

間 隔：3房

景 觀：開揚山景及市景

叫 價：1180萬元

呎 價：19281元

特 點：裝修簇新，景觀開揚



### 紅磡站：

- 紅磡海濱南岸7座中層J室

實用面積：589方呎

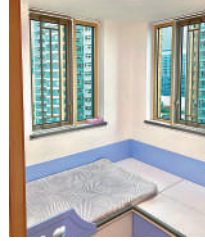
間 隔：3房

景 觀：園景及海景

叫 價：1180萬元

呎 價：20034元

特 點：全屋新裝修，廚房半開放式



## 高成數按揭減辣 刺激中價樓交投

### 逐步鬆綁

本港樓價高企，以往可申請9成按揭保險的400萬元上車盤，在市場上的盤源幾乎絕跡，近年只剩下高齡舊樓或納米樓可供選擇。為協助首置人士上車，特區政府於2019年放寬按揭保險計劃，在新措施下，申請9成按揭保險的門檻由400萬調高至800萬元，而800萬以上至1000萬元，最高亦可借8成。

到了今年2月，特區政府再次修訂按揭保險計劃，首置人士購買已落成的住宅單位，9成按揭保險門檻調高至1000萬元；樓價1000萬元以上至1125萬元，最高按揭成數8至9成，貸款額上限為900萬元；而樓價1125萬以上至1200萬元，最高按揭成數為8成；樓價1200萬元以上至1920萬元，貸款額上限為960萬元，按揭成數介乎5至8成。新措施下，首置人士不再限於購買細單位，市場上的3房單位需求提升，中價住宅交投明顯增加。

## 黃埔花園則王1226萬沽出

### 轉租為買

東鐵過海段通車效應帶動，陸續有外區客進駐東鐵沿綫屋苑，其中紅磡黃埔花園獲外區租客「轉租為買」，斥1226萬元購入黃埔花園則王單位。

美聯物業區域聯席董事殷勒麟表示，東鐵過海綫通車後，一名港島上班的外區客「轉租為買」，購入黃埔花園1期5座高層F室，單位實用面積777方呎，屬3房連套房及儲物室間隔，買家見單位裝修保養得宜，加上看好東鐵過海段通車將令物業加快升值，故一看即成，輕微議價後以1226萬元承接作自住用途，實用呎價15778元。

殷勒麟續指，紅磡海逸豪園於通車後亦錄成交，單位為8座中層E室，實用面積818方呎，屬3房套房連多用途室間隔，獲換樓客以1520

萬承接，實用呎價18582元。

中原地产高級區域董事歐偉基表示，東鐵綫過海段通車帶動新界東交投，大埔嘉豐花園錄4座高層D室成交，單位實用面積930方呎，採3房套間隔，連車位以1110萬元賣出，實呎11935元。

中原地产分行經理蔡堅濤表示，粉嶺中心C座中層06室，實用面積513方呎，採3房間隔，新近以663萬元易手，實用呎價12924元。

東鐵過海段通車亦利好東鐵沿綫屋苑租賃市場。中原地产分行經理徐家倫表示，火炭站旁的御龍山本月暫錄約4宗租賃成交，包括9座高層B室，實用面積1411方呎，採4房連雙套房間隔，以47500元租出，實用呎租33.7元。業主於2011年以約2300萬元購入單位，租金回報約2.5厘。